

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2023 98 vom 18. September 2025

BE Verwaltungsgericht, 2025-09-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2023_98

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2023 98 du 18 septembre 2025

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2023 98 del 18 settembre 2025

Regeste

Baubewilligung; Abbruch Einfamilienhaus und Neubau Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 21. Februar 2023; BVD 110/2021/108) | Baubewilligung/Baupolizei

Erwägungen

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist befugt, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 5 i.V.m. Abs. 2 und Art. 35 Abs. 2 Bst. a des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind somit formell beschwert. Als Nachbarinnen bzw. Nachbarn sind sie zudem auch materiell beschwert und deshalb zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde befugt. Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt von E. 1.2 hiernach einzutreten.

E. 1.2

Anfechtungsobjekt im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht bildet der Beschwerdeentscheid der BVD vom 21. Februar 2023; dieser ist prozessual an die Stelle des Gesamtentscheids der Gemeinde vom 2. Juni 2021 getreten (sog. Devolutiveffekt der Beschwerde; vgl. BVR 2022 S. 515 E. 1.7). Soweit die Beschwerdeführenden auch die Aufhebung dieses Gesamtentscheids beantragen, ist daher auf die Beschwerde nicht einzutreten (vgl. zum Ganzen Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 74 N. 26 i.V.m. Art. 72 N. 18, Art. 84 N. 19).

E. 1.3

Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

E. 2

März 2021 hat die K._____ den fraglichen Nachweis denn auch nicht mehr erwähnt (Vorakten Gemeinde 4C pag. 264 f.). Anders als in der Beschwerde vorgebracht (vgl. Rz. 40, 42), ist es deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz diesen bei der Beschwerdegegnerin nicht eingefordert hat. Entgegen ihrer Meinung gibt es im Übrigen auch keine Hinweise, wonach die Autos, welche die geplanten Aussenparkplätze benutzen, im Bereich der Zufahrtsrampe nicht sicher wenden könnten (Beschwerde Rz. 45, Eingabe vom 27.5.2024 [act. 13] Rz. 21; Stellungnahme L._____ vom 22.5.2024 S. 8). Soweit die Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang gestützt auf die Ausführungen der L._____ GmbH auf die Norm 40 052 (Wendeanlagen) der Vereinigung Schweizerischer Strassenverkehrsfachleute (VSS) verweisen, übersehen sie, dass diese Norm die Grundlagen für die Projektierung von Wendeanlagen für Lastwagen, Anhängerzüge und Sattelmotorfahrzeuge enthält (vgl. Ziff. 1 und 2 der Norm) und Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 9 hier daher nicht massgebend ist. Auch insofern besteht kein Anlass die Einschätzung des TBA und der Vorinstanzen in Frage zu stellen.

E. 2.1

Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG setzt eine genügende Erschliessung voraus, dass die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind. Nach Art. 7 Abs. 3 BauG müssen die Erschliessungsanlagen zudem den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind. Gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. a

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 6 BauG i.V.m. Art. 5 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) genügen bestehende Strassen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Bst. a). In diesem Fall müssen bestehende Erschliessungsstrassen grundsätzlich nicht ausgebaut werden, auch wenn sie die aus Gründen der Sicherheit aufgestellten Anforderungen für neue Anlagen – etwa die geforderte Breite – nicht erfüllen. Werden die Normen für neue Anlagen nicht massiv unter- bzw. überschritten, gilt die Verkehrssicherheit vielmehr vermutungsweise als gewährleistet. Massgebend sind die konkreten örtlichen und baulichen Verhältnisse (insb. bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite; BVR 2019 S. 151 E. 4.4.3; VGE 2021/383 vom 13.7.2023 E. 6.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5./4. Aufl. 2020/2024, Art. 7/8 N. 10, je mit weiteren Hinweisen).

E. 2.2

Das vorliegende Bauvorhaben mit fünf neuen Wohnungen sieht zwei neue Aussenparkplätze entlang des G._____wegs sowie acht neue Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle vor. Letztere werden über eine Zufahrtsrampe ebenfalls über den G._____weg erschlossen. Beim G._____weg handelt es sich um eine durchgehend 3,6 m breite und rund 100 m lange Sackgasse, die in die I._____strasse

mündet. Das Bau- grundstück befindet sich im vorderen Teil dieser Sackgasse, wobei das Wegstück zwischen der Zufahrtsrampe der Einstellhalle und der Einmün- dung in die I._____strasse rund 45 m beträgt. Gemäss den unbestritte- nen Angaben der Vorinstanz erschliesst der G._____weg derzeit acht Wohnungen mit total ca. fünfzehn Parkplätzen (angefochtener Entscheid E. 2c). Da zwei dieser bereits vorhandenen Parkplätze auf dem Baugrunds- tück liegen, führt das Bauvorhaben zu einer Zunahme von netto acht Park- plätzen. Dies entspricht einer Erhöhung der Anzahl täglicher Fahrten von 45 auf rund 70, was unter den Parteien unbestritten ist.

E. 2.3

Die Gemeinde gelangte gestützt auf die Berichte der beiden Ingeni- eurbüros «J._____» (Vorakten Gemeinde 4C pag. 246 ff.) und «K._____» (Vorakten Gemeinde 4C pag. 249 ff. und 264 f.) zum Schluss, dass die Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung der vorgenom- menen Projektänderungen sowie des zu erwartenden Mehrverkehrs

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 7 grundsätzlich gewährleistet sei. Es würden lediglich fünf Wohnungen neu er- stellt, weshalb mit nur ca. 24 zusätzlichen Fahrten pro Tag bzw. vier zusätz- lichen Fahrten in den Spitzenstunden zu rechnen sei. Ausserdem habe der Gemeinderat auf dem G._____weg am 9. November 2020 eine unter- dessen rechtskräftige Begegnungszone beschlossen. Der G._____weg sei deshalb als genügende bestehende Erschliessungsstrasse im Sinn von Art. 5 Bst. a BauV zu betrachten. Das Bauvorhaben sei somit hinreichend erschlossen (Gesamtentscheid vom 2.6.2021 Ziff. 3.3 Bst. D, Vorakten Ge- meinde 4C pag. 13 f.). Die Vorinstanz hat diese Beurteilung im angefochte- nen Entscheid geschützt: Beim G._____weg handle es sich um eine ge- rade und ebene Sackgasse ohne Durchgangsverkehr, die nur wenige Ge- bäude erschliesse. Da Begegnungsfälle mit Autos nicht häufig vorkämen und die Sackgasse als Begegnungszone mit einer Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h signalisiert sei, sei die Verkehrssicherheit gewährleistet. Ausweich- stellen auf dem G._____weg seien nicht unbedingt nötig, da solche nach Art. 7 Abs. 3 BauV selbst bei neuen einspurigen Erschliessungsstrassen mit Gegenverkehr nur angelegt werden müssten, wenn die Strasse auf einer grösseren Strecke nicht überblickbar sei. Auch die angeblich fehlenden Wendemöglichkeiten vermöchten die Erschliessung nicht in Frage zu stellen, zumal in einer bestehenden Bebauung keine Idealerschliessung verlangt werden könne. Angesichts der konkreten Verhältnisse könne überdies ange- nommen werden, dass die Mehrbelastung durch das Bauvorhaben verhält- nismässig sei (angefochtener Entscheid E. 2g).

E. 2.4

Das Verwaltungsgericht hat – wie erwähnt (vorne Bst. C) – beim TBA den Fachbericht Verkehrssicherheit/Erschliessung vom 15. April 2024 (act. 8) eingeholt. Das TBA bestätigt in diesem Bericht, dass die Verkehrssi- cherheit ausreichend gewährleistet sei. Da das TBA als kantonale Fachstelle für den Strassenbau im Bereich der Verkehrssicherheit über besonderes Fachwissen verfügt (vgl. Art. 12 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion [Organi- sationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191]), misst das Verwal- tungsgericht seinen Fachberichten grundsätzlich grosses Gewicht zu und weicht von ihnen praxisgemäss nur ab, wenn dafür triftige Gründe bestehen (BVR 2016 S. 507 E. 1.4, 2014 S. 508 E. 5.3.2; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 20; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar

zum bernischen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 8 VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 19 N. 38, 40, 55 f.; vgl. auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 16 mit Hinweis auf BGer 1C_501/2018 vom 15.5.2019 E. 8). Solche Gründe sind entgegen den Beschwerdeführenden hier nicht ersichtlich und ergeben sich insbesondere auch nicht aus den eingereichten Stellungnahmen der L. _____ GmbH vom 23. März 2023 (act. 1C, Beschwerdebeilage 8) und 22. Mai 2024 (act. 13A, Beilage 2; nachfolgend: Stellungnahmen L. _____):

E. 2.4.1

Anders als die Beschwerdeführenden meinen, bestehen zunächst keine Anhaltspunkte, dass die Wendemöglichkeiten in der Einstellhalle ungenügend wären. Es ist zwar richtig, dass die K. _____ in ihrem Bericht vom 28. Juli 2020 (S. 4 f.; Vorakten Gemeinde 4C pag. 252 f.) empfohlen hatte, bei der Bauherrschaft den Nachweis zu verlangen, dass sämtliche Autos in der Einstellhalle wenden und den Strassenanschluss in beide Richtungen vorwärts befahren können. Aus dem Bericht ergibt sich aber auch, dass die K. _____ diesen Nachweis verlangt hatte, weil sie daran zweifelte, ob das Parkfeld Nr. 1 in der Einstellhalle befahren werden kann. Da die Beschwerdegegnerin mit der Projektänderung vom 18. Februar 2021 auf die Erstellung dieses Parkfelds verzichtet hat (vgl. Gesamtentscheid vom 2.6.2021 Ziff. 3.3 Bst. D, Vorakten Gemeinde 4C pag. 14), ist der fragliche Nachweis unterdessen hinfällig geworden. In ihrem zweiten Fachbericht vom

E. 2.4.2

Ebenso wenig ist den Beschwerdeführenden zu folgen, soweit sie behaupten, dass die Verkehrssicherheit bei der Zufahrtsrampe nicht gegeben sei: So ist zunächst nicht ersichtlich, dass das TBA die Ausfahrt in den G. _____ weg fälschlicherweise als Grundstückzufahrtstyp A gemäss VSS-Norm 40 050 (Grundstückzufahrten) eingestuft und gestützt darauf die Breite der Ausfahrt zu Unrecht als genügend beurteilt hätte (vgl. Eingabe vom 27.5.2024 Rz. 22 und Stellungnahme L. _____ vom 22.5.2024 S. 9). Gemäss der Tabelle 1 dieser Norm werden dem Typ A insbesondere diejenigen Zufahrten zugeordnet, die weniger als fünfzehn Parkplätzen dienen und in eine Strasse der Kategorie «Zufahrtsweg, Zufahrtsstrasse, Verbindungsweg» gemäss VSS-Norm 40 045 (Projektierung, Grundlagen) vom März 2019 münden. Beides ist hier unbestrittenermassen der Fall (vgl. insb. Eingabe vom 27.5.2024 Rz. 22, wonach der G. _____ weg ein Zufahrtsweg sei). Weshalb – wie die Beschwerdeführenden meinen – das TBA von einem Grundstückzufahrtstyp B hätte ausgehen müssen, leuchtet deshalb nicht ein. Zudem gibt es auch keine Hinweise, wonach die Knotensichtweiten bei der Ausfahrt aus der Zufahrtsrampe nicht eingehalten wären (vgl. Beschwerde Rz. 37 f., Eingabe vom 27.5.2024 Rz. 29). Soweit die L. _____ GmbH kritisiert, dass die erforderlichen Sichtweiten anhand der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ermittelt worden sind (vgl. Stellungnahme L. _____ vom 22.5.2024 S. 11), übersieht sie, dass dies zulässig ist (vgl. BGer 1C_291/2015 vom 16.10.2015 E. 2.3, 1C_375/2011 vom 28.12.2011 E. 3.3.4, wonach bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit einer Erschliessung angenommen werden darf, dass sich die Verkehrsteilnehmenden an die Verkehrsregeln halten). Soweit die Beschwerdeführenden überdies geltend machen, dass das Gefälle der Zufahrtsrampe aus Sicht der Verkehrssicherheit «zu hoch» bzw. «ein Problem» sei, weil es auf einem kurzen Teilstück im mittleren Bereich der Rampe die gemäss VSS-Norm 40 291

(Parkieren) aus dem Jahr 2021 maximal zulässige Längsneigung um 0,9 % überschreite (Eingabe vom 27.5.2024 Rz. 21 und 30; vgl. auch Stellungnahme L. _____ vom 22.5.2024 S. 11), kann im Wesentlichen auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (angefochtener Entscheid E. 4b). Wie diese zu Recht festgehalten hat, handelt es sich bei

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 10 den VSS-Normen um keine Rechtsnormen, sondern um Empfehlungen bzw. Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss (BGer 1C_315/2021 vom 22.3.2022 E. 2.3.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 21/21a N. 7; zum Ganzen VGE 2021/282 vom 24.10.2022 E. 4.1). Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass lediglich eine geringe Überschreitung der gemäss VSS empfohlenen Neigung vorliegt (15,9 % anstatt 15 %), die sich überdies auf einen kurzen Teilabschnitt der Zufahrtsrampe beschränkt. Eine solche Abweichung erscheint aus Sicht der Verkehrssicherheit als vertretbar, da nicht ersichtlich ist, inwiefern sie die Befahrbarkeit der Rampe wesentlich in Frage stellen soll (vgl. auch VGE 2022/196 27.6.2024 E. 7.4 [noch nicht rechtskräftig]) und von den beigezogenen Fachexperten auch nicht beanstandet worden ist. Anders als die Beschwerdeführenden meinen, gibt es daher keinen Hinweis, dass eine Verletzung der Regeln der Baukunde im Sinn von Art. 21 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 57 BauV vorliegt (vgl. Beschwerde Rz. 88).

E. 2.4.3

Die Beschwerdeführenden wenden weiter ein, dass auf dem G. _____ weg genügende Ausweichstellen fehlten (vgl. Beschwerde Rz. 40-44, Eingabe vom 27.5.2024 Rz. 19 f.; vgl. auch Stellungnahme L. _____ vom 23.3.2023 S. 8). Auch dies zu Unrecht: Wie die Vorinstanz richtig festgehalten hat (angefochtener Entscheid E. 2g), müssen Ausweichstellen nach Art. 7 Abs. 3 BauV selbst bei neuen Strassen nur dann angelegt werden, wenn die Strasse auf einer grösseren Strecke nicht überblickbar ist. Dass eine grössere unüberblickbare Strecke auf dem G. _____ weg besteht, haben das TBA und die Vorinstanz nachvollziehbar verneint, zumal der G. _____ weg nur rund 100 m lang ist und keine Kurven aufweist. Konkrete Hinweise, wonach «Bauten und Anlagen wie Mauern, Gärten, Hecken sowie ein Pool» die Sicht auf dem G. _____ weg behindern würden, bestehen entgegen der Behauptung der Beschwerdeführenden keine (vgl. Eingabe vom 27.5.2024 Rz. 18). Abgesehen davon ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die VSS-Norm 40 045 Ausweichstellen ab einer Strassenlänge von mehr als 80 m im vorliegenden Fall zwingend verlangen sollte (Beschwerde Rz. 41, Eingabe vom 27.5.2024 Rz. 19), zumal diese Norm ausdrücklich keine Richtwerte enthält (vgl. Ziff. 3 der Norm). Die Rüge der fehlenden Ausweichstellen verfängt daher nicht.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 11

E. 2.4.4

Gleiches gilt auch in Bezug auf den Einwand, die Verkehrssicherheit sei auf dem G. _____ weg ohne Wendehammer nicht gewährleistet (vgl. Beschwerde Rz. 44 f., Eingabe vom 27.5.2024 Rz. 19 f.; vgl. auch Stellungnahme L. _____ vom 23.3.2023 S. 8). Zwar trifft zu, dass grössere Fahrzeuge wie Liefer- und Umzugswagen auf dem G. _____ weg nicht wenden können. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführenden zwingt das aber diese Fahrzeuge nicht, rückwärts aus dem

G. _____ weg in die I. _____ strasse auszufahren. Vielmehr hat das TBA darauf hingewiesen, dass sie bereits rückwärts in den G. _____ weg einfahren müssen, damit sie anschliessend vorwärts aus dem G. _____ weg und in die I. _____ strasse ausfahren können (Fachbericht TBA S. 2, Antwort zu Frage b). Das TBA hat zudem überzeugend dargelegt, weshalb solche gelegentlichen Rückwärtsfahrten in den G. _____ weg hinein mit grösseren Fahrzeugen aus Sicht der Verkehrssicherheit vertretbar erscheinen (Fachbericht TBA S. 3, Antwort zu Frage b). Insofern hat es zutreffend darauf verwiesen, dass das Verkehrsaufkommen auf dem G. _____ weg relativ gering ist und davon ausgegangen werden darf, dass sich die Fahrzeuglenkerinnen und -lenker an die Verkehrsregeln halten (vgl. vorne E. 2.4.2; zu den Verkehrsregeln beim Rückwärtsfahren vgl. Art. 17 Abs. 1-3 der Verkehrsregelnverordnung vom 13. November 1962 [VRV; SR 741.11] und Art. 36 Abs. 4 des Strassenverkehrsgesetzes vom 19. Dezember 1958 [SVG; SR 741.01]). Da sich die Beschwerdeführenden mit diesen Ausführungen nicht näher auseinandersetzen und auch sonst kein Anlass besteht, die schlüssige Fachmeinung des TBA in Frage zu stellen, dass ein Wendehammer auf dem G. _____ weg aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht zwingend nötig ist, vermögen die Beschwerdeführenden auch aus diesen Vorbringen nichts zu ihren Gunsten abzuleiten.

E. 2.4.5

Soweit die Beschwerdeführenden ferner rügen, die Fahrbahnbreite des G. _____ wegs entspreche nicht den rechtlichen Minimalvorgaben von Art. 7 Abs. 2 BauV (Beschwerde Rz. 32 und 35), ist ihnen entgegenzuhalten, dass die dort festgelegte Mindestbreite von 4,2 m neue Erschliessungsstrassen betrifft und deshalb hier nicht massgebend ist. Bei bestehenden Erschliessungsstrassen wie dem G. _____ weg gilt die Verkehrssicherheit erst dann nicht mehr als vermutungsweise gewährleistet, wenn die Normen für neue Anlagen massiv unter- bzw. überschritten werden (vorne

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 12 E. 2.1). Das ist beim G. _____ weg, der eine Fahrbahnbreite von durchgehend rund 3,6 m aufweist, aber nicht der Fall: Wie die Vorinstanz und das TBA zutreffend ausgeführt haben, kann davon ausgegangen werden, dass der Begegnungsfall zwischen einem Personenwagen und einem Fahrrad oder einer Fussgängerin bzw. einem Fussgänger grundsätzlich gefahrlos abgewickelt werden kann, da bei einer Geschwindigkeit von 20 km/h eine Mindestbreite von 3,0 m dafür grundsätzlich ausreichend ist (vgl. Fussverkehr Schweiz, Faktenblatt 02/2017 «Begegnungsfälle und Fahrbahnbreiten» S. 6; einsehbar unter: <www.fussverkehr.ch>, Rubriken «Publikationen, Faktenblätter/Positionspapiere»). Da es sich beim G. _____ weg zudem um eine übersichtliche und wenig befahrene Sackgasse handelt, genügt die aktuelle Breite von 3,6 m deshalb auch unter Berücksichtigung des zu erwartenden Mehrverkehrs den rechtlichen Anforderungen (vgl. für einen vergleichbaren Fall VGE 2020/269 vom 20.12.2021 E. 7.6.2).

E. 2.4.6

Schliesslich besteht auch kein Grund zur Annahme, dass das TBA verkannt haben soll, dass auf dem G. _____ weg eine Begegnungszone besteht (vgl. hingegen Eingabe vom 27.5.2024 Rz. 17). Entgegen der Meinung der Beschwerdeführenden kann deshalb davon ausgegangen werden, dass es bei seiner Beurteilung ausreichend berücksichtigt, dass auf dem G. _____ weg mit spielenden Kindern zu rechnen ist.

E. 2.4.7

Insgesamt besteht nach dem Gesagten kein Anlass, die Einschätzung des TBA in Bezug auf die Verkehrssicherheit der geplanten Erschliessung in Zweifel zu ziehen. Die Vorinstanz hat diese folglich zu Recht als genügend gewährleistet erachtet.

E. 2.5

Die Beschwerdeführenden rügen ausserdem, dass der aufgrund des Bauvorhabens zu erwartende Mehrverkehr nicht mehr als verhältnismässig gering im Sinn von Art. 5 Bst. a BauV zu bezeichnen sei.

E. 2.5.1

Diesbezüglich hat die Vorinstanz erwogen, die zu erwartende Zunahme von 45 auf 70 tägliche Autofahrten möge prozentual zwar beträchtlich erscheinen (Zunahme von rund 55 %). Bei kleinen Ausgangsgrössen führe jedoch bereits eine geringe (absolute) Zunahme zu einer grossen prozentualen Steigerung. Nach der Rechtsprechung dürfe deshalb nicht allein auf die

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 13 prozentuale Verkehrszunahme abgestellt werden, massgebend seien vielmehr die konkreten Verhältnisse. Im vorliegenden Fall sei die Verkehrsbelastung heute insgesamt gering und werde dies auch mit dem Bauvorhaben bleiben. Das ergebe sich bereits daraus, dass eine Begegnungszone verfügt werden konnte, weil eine solche gemäss Art. 10 Abs. 1 BauV nur auf Strassen mit geringem Verkehrsaufkommen zulässig sei. Zu berücksichtigen sei zudem, dass das Bauvorhaben im vorderen Teil des G._____wegs liege und sich die Mehrbelastung auch nur dort auswirke (angefochtener Entscheid E. 2f). Das TBA hat diese Ausführungen in seinem Fachbericht gestützt und ergänzend darauf hingewiesen, dass der G._____weg eine Sackgasse ohne Durchgangsverkehr sei. Insgesamt erachtet es die Verkehrsbelastung auf der Erschliessungsstrasse ebenfalls als noch verhältnismässig gering (Fachbericht TBA S. 1, Antwort zu Frage a).

E. 2.5.2

Anders als die Beschwerdeführenden meinen, ist diese Beurteilung überzeugend und mit dem Recht vereinbar: Entgegen ihrer Auffassung (Beschwerde Rz. 33) ist es insbesondere zulässig, dass die Vorinstanz die erwartete relative Verkehrszunahme von 55 % (Steigerung von 45 auf 70 tägliche Autofahrten) als noch verhältnismässig gering beurteilt hat. Wie sie richtig ausgeführt hat, bedeutet unter Umständen selbst eine erhebliche relative Zunahme noch nicht zwingend, dass die Mehrbelastung nicht mehr gering wäre. Entscheidend ist vielmehr, ob der zu erwartende Mehrverkehr mit Blick auf die konkreten örtlichen und baulichen Verhältnisse (insb. bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite) gering ist (BVR 2019 S. 151 E. 4.4.3; VGE 2020/269 vom 20.12.2021 E. 7.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 10, je mit Hinweisen). Im vorliegenden Fall erschliesst der G._____weg auch nach der Realisierung des umstrittenen Bauvorhabens deutlich weniger als 20 Wohnungen (vorne E. 2.2). Zudem kann angenommen werden, dass sich der Charakter des G._____wegs als ruhige Quartierstrasse kaum verändert. Wie vorne in E. 2.4 bereits dargelegt wurde, ist die Verkehrssicherheit gewährleistet. Unter diesen Umständen ist die BVD zu Recht von einer verhältnismässig geringen Mehrbelastung ausgegangen (vgl. auch zu ähnlichen Erschliessungssituationen VGE 2021/117 vom 9.9.2022 E. 4.3.4 f., 2011/206 vom 4.5.2012 E. 7.2.). Dies gilt umso mehr, als das TBA diese Einschätzung gestützt auf eine Ortbegehung bestätigt hat. Die gegenteilige Behauptung, die Verkehrsbelastung sei in den Spitzenstunden am Morgen und am Abend

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 14 «höchst problematisch», erscheint kaum plausibel und wird von den Beschwerdeführenden und der L. _____ GmbH auch nicht näher begründet. Im Übrigen müssen die genauen Umstände des Um- bzw. Ausbaus des Gebäudes auf der gegenüberliegenden Seite des G. _____ wegs (Parzelle Nr. 4 _____) nicht näher abgeklärt werden (Beschwerde Rz. 23 ff.) und durfte auch die Vorinstanz auf weitere Erhebungen verzichten, da unbestritten ist, dass sich die Zahl der Parkplätze durch diesen Um- bzw. Ausbau nicht verändert (vgl. Fachbericht TBA S. 3, Antwort zu Frage c). Soweit die Beschwerdeführenden einwenden, dass zwei bisherige Besucherparkplätze in «ordentliche Parkplätze» umgenutzt worden seien (Eingabe vom 27.5.2024 Rz. 26), so fällt dies von vornherein nicht entscheidend ins Gewicht. Der Antrag auf Beizug der entsprechenden Bauakten (Beschwerde Rz. 25, Eingabe vom 27.5.2024 Ziff. I.3; vorne Bst. C) wird deshalb abgewiesen.

E. 2.6

Somit kann zusammenfassend festgehalten werden, dass die Vorinstanz die strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks zu Recht als genügend beurteilt hat. Der Sachverhalt ist in dieser Hinsicht ausreichend abgeklärt und dokumentiert. Da sich insbesondere das TBA bereits detailliert zur Erschliessung geäußert hat, ist es nicht nötig, ihm – wie von den Beschwerdeführenden beantragt – Ergänzungsfragen zum Fachbericht vom 15. April 2024 zu stellen (vgl. Eingabe vom 27.5.2024 Ziff. I.2; Eingabe vom 25.7.2024 [act. 21] Ziff. I.2). Auch auf die Durchführung des verlangten Augenscheins kann verzichtet werden, da dieser ebenfalls keinen entscheidungswesentlichen Erkenntnisgewinn verspricht (RB 5.1; vgl. vorne Bst. C; vgl. auch Eingabe vom 27.5.2024 Ziff. II.B.4 Rz. 18). Beide Beweisanträge werden deshalb abgewiesen (vgl. zur antizipierten Beweismwürdigung statt vieler BGE 144 II 427 E. 3.1.3; BVR 2021 S. 285 E. 3.3.2; Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 27 f.).

E. 3

Bei Neuanlagen sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden. Der Anteil an exotischen Gehölzen darf 20 Prozent der gesamten Grünsubstanz nicht überschreiten.

E. 3.1

Auf der Bauparzelle befindet sich heute ein kleineres Einfamilienhaus. Dieses verfügt über ein Satteldach und eine Grundfläche von rund 10 m x 8,5 m und ist Teil eines Ensembles von ehemals vier einfachen Häusern für Fabrikarbeiter-Familien, die in den 1930-er Jahren nach einheitlichem Muster auf den Parzellen südlich des G. _____ wegs errichtet worden sind (G. _____ weg 3 _____, 1 _____, 5 _____ und 6 _____). Die Gartenanlagen dieser vier Häuser wurden im Jahr 2007 in die Liste des International Council on Monuments and Sites (ICOMOS) als «Ensemble gleicher Objekte» aufgenommen (vgl. das entsprechende Objektdatenblatt, Vorakten BVD pag. 70; einsehbar unter: <www.icomos.ch>, Rubriken «Arbeitsgruppen/Gartendenkmalpflege/Wichtige Informationen/Liste historischer Gärten und Anlagen»); die Gebäude sind nicht denkmalgeschützt. Das Fabrikarbeiterhaus auf der Parzelle nordöstlich des Baugrundstücks (G. _____ weg 5 _____) wurde vor einigen Jahren abgebrochen und durch zwei neue Gebäude ersetzt (G. _____ weg 5 _____ a und 5 _____ b), wobei der ehemalige Gartenraum weitgehend überbaut wurde. Die übrigen Häuser des Ensembles sind noch intakt; diejenigen am G. _____ weg 3 _____

und 6_____ wurden unter- dessen allerdings aufgestockt bzw. mit Nebenbauten erweitert. Die Gärten werden grossmehrheitlich nicht mehr im ursprünglichen Sinn genutzt; dies ist gemäss den Angaben der OLK nur noch beim Garten vor dem G._____weg 6_____ teilweise der Fall (vgl. Fachbericht OLK vom 2.11.2021 S. 2, Vorakten BVD pag. 76). Mit dem umstrittenen Projekt plant die Beschwerdegegnerin, das Fabrikarbeiterhaus am G._____weg 1_____ abzurechen und durch ein zweistöckiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach und Attika sowie einer Grundfläche von 14,15 m x 20,75 m zu ersetzen. Das Haus soll entlang des G._____wegs errichtet werden. Auf der Vorderseite des Hauses zur Strasse hin ist im Aussenbereich neben der Zufahrtsrampe zur Einstellhalle und den beiden Aussenparkplätzen ein be- festigter Eingangsbereich vorgesehen. Auf der Rückseite des Hauses sollen befestigte Aussensitzplätze sowie eine Wiese mit Obstbäumen und einem Spielbereich entstehen (vgl. bewilligte Pläne «Grundriss EG Umgebung» und «Grundrisse und Schnitte», beide letztmals revidiert am 18.2.2021 und gestempelt am 2.6.2021, Vorakten Gemeinde 4C).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 16

E. 3.2

Gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen, An- schriften und Bemalungen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht be- einträchtigen (sog. Beeinträchtigungsverbot). Die Gemeinden sind nach Art. 9 Abs. 3 BauG befugt, eigene Ästhetikvorschriften zu erlassen, und ge- niessen insoweit Autonomie (vgl. auch Art. 69 Abs. 2 Bst. c und f BauG; Art. 12 Abs. 4 BauV; BVR 2009 S. 328 E. 5.2, 2006 S. 491 E. 6.2). Das Bau- reglement der EG Urtenen-Schönbühl vom 20. Oktober 2005 (GBR; Stand November 2023) enthält die folgenden allgemeinen Gestaltungsvorschriften: Art. 9 Allgemeine Umgebungsgestaltung 1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung sowie attraktive Aufenthaltsbereiche ergeben. 2 Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche mit Bäumen, Sträu- chern, Hecken usw. enthalten. Dabei soll auf vorhandene standortge- rechte und einheimische Naturobjekte besonders Rücksicht genommen werden.

E. 3.3

Bei der Auslegung unbestimmter kommunaler Rechtsbegriffe wie «gute Einordnung» bzw. «gute Gesamtwirkung» räumt das Verwaltungsge- richt den kommunalen Behörden grundsätzlich einen gewissen Beurteilungs- spielraum ein. Es ist vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie ihre eigenen kommunalen Gestaltungsvorschriften verstanden haben will. Die Rechtsmittelinstanzen haben nur zu prüfen, ob die von der Gemeinde gel- tend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist (statt vieler BGE 145 I 52 E. 3.6; BVR 2024 S. 51 E. 7.5; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 5; je mit weiteren Hinweisen). Liegen Berichte der OLK vor, räumt ihnen das Verwal- tungsgericht regelmässig einen erheblichen Stellenwert ein. Es auferlegt sich bei ihrer Überprüfung in fachlicher Hinsicht eine gewisse Zurückhaltung und prüft insbesondere, ob die Fachmeinung der OLK gefestigt und gut ab- gestützt ist, und ob sie – nach entsprechenden Erläuterungen – auch Laiin- nen und Laien zu überzeugen vermag. Von den Fachberichten der OLK weicht das Verwaltungsgericht nur aus triftigen Gründen ab, so z.B. wenn es zur Auffassung gelangt, dass die OLK nicht sämtliche rechtserheblichen Um- stände in ihre Beurteilung hat einfliessen lassen, oder wenn es aufgrund ei- gener Erkenntnisse zu einer anderen Würdigung des rechtserheblichen

Sachverhalts gelangt (BVR 2009 S. 328 E. 5.7, 2004 S. 489 E. 4c, 1998 S. 440 E. 3d; VGE 2022/260 vom 19.11.2024 E. 3.3, 2022/113 vom 20.6.2024 E. 3.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9b und 9e).

E. 3.4

Im vorliegenden Fall haben die Gemeinde und die OLK ihre gestalterische Beurteilung des Bauvorhabens wie folgt begründet:

E. 3.4.1

Die Gemeinde führte im Gesamtentscheid vom 2. Juni 2021 aus, für sie sei nichts erkennbar, was auf eine schlechte Einordnung in die Umgebung schliessen lasse. Der Baukörper sei auf Anraten des Berner Heimatschutzes gegenüber den ursprünglichen Plänen um 90° abgedreht worden, wodurch er nunmehr mit seiner Stellung auf die historische Gartenausrichtung und die Strassenlinie des G._____wegs Rücksicht nehme. Da auf der Südostseite des Gebäudes zudem eine gemeinschaftliche Wiese inkl. mehrerer Obstbäume vorgesehen sei, sei der Kontext zu den historischen Gärten ausreichend wiederhergestellt, zumal aus der Vogelperspektive erkennbar sei, dass die umliegenden Gärten dem ICOMOS-Objektblatt – wenn

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 18 überhaupt – keine grössere Beachtung schenken. Mit Blick auf das Gebäudevolumen sei festzuhalten, dass ein Baukörper in der geplanten Grösse am vorliegenden Standort ohne besondere Ortsbild- oder Landschaftsschutzvorschriften grundsätzlich zulässig sei. Weil das Quartier durch die Zuordnung zur Zone W2 keinesfalls für immer als Einfamilienhausquartier «zementiert» worden sei und Flachdächer eine bessere Raumnutzung als Satteldächer ermöglichten, sei die neuzeitliche Architektur des Gebäudes im Rahmen der allgemeinen Gestaltungsvorgaben zulässig. Angesichts der Altersstruktur der Nachbarliegenschaften sei davon auszugehen, dass weitere Neubauten in verdichteter, moderner Bauweise bzw. Bauten mit Attika folgen würden. Eine solche Entwicklung im Sinn der inneren Verdichtung sei von der Gemeinde erwünscht. Entsprechend gliedere sich das Bauvorhaben gut in die Umgebung ein und beeinträchtige das Ortsbild nicht. Das Bauvorhaben sei daher mit den Gestaltungsvorschriften vereinbar (Gesamtentscheid vom 2.6.2021 Ziff. 3.3 Bst. C, Vorakten Gemeinde 4C pag. 10 ff.).

E. 3.4.2

Die OLK bestätigte diese Beurteilung in ihrem Fachbericht vom 2. November 2021 insofern, als sie aufgrund ihrer eigenen Ortsbegehung ebenfalls davon ausgeht, dass die Aussenraumqualitäten gemäss «ICOMOS-Liste» nicht mehr in dem Mass vorhanden sind, dass sie aus Sicht des Orts- und Landschaftsbilds zu erhalten wären. Zwar sei das ursprüngliche Konzept der Arbeiterhäuser interessant und kulturhistorisch wertvoll. Heute werde aber nur noch der Garten vor dem G._____weg 6 _____ teilweise im ursprünglichen Sinn als Gemüsegarten genutzt. Ausserdem sei das Grundkonzept von Haus und Nutzgarten durch die Ersatzbauten am G._____weg 5 _____a und 5 _____b grundlegend gestört worden und nicht mehr als solches zu lesen. Es gebe deshalb keine Merkmale aus dem Grundkonzept, die bei einem Ersatz von Gebäuden am G._____weg 3 _____-6 _____ aufgrund der «ICOMOS-Liste» zu beachten wären. Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild bezeichnete die OLK auf Ebene des Quartiers und des Dorfes als untergeordnet. Die Bebauung am G._____weg sei in ein heterogenes Eigenheimquartier eingebettet, und im weiteren

Umfeld fänden sich verschiedene Arealüberbauungen, die je nach eigenen einheitlichen Regeln realisiert worden seien. Aus der Ferne ordne sich das Bauvorhaben deshalb trotz des Volumens und des Flachdachs in den Siedlungsbereich und die

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 19 Landschaft ein. In Bezug auf die Einordnung in den unmittelbaren baulichen Kontext kritisierte die OLK jedoch, dass das geplante Mehrfamilienhaus voluminös deutlich grösser sei als die Gebäude in der näheren Umgebung und sich von diesen auch bezüglich seiner Gestaltung mit Flachdach und Attika abhebe, da rundherum ausschliesslich Schrägdächer vorzufinden seien. Diese Differenzen liessen eine Einordnung in die bestehende unmittelbare Umgebung schwierig erscheinen, da mit dem Geschosswohnungsbau zusätzlich auch eine neue Nutzungsform am G. _____ weg eingeführt werde. Im Weiteren sei zu bemängeln, dass die Gestaltung des Gebäudes bezüglich Proportionen, Materialisierung, Farbgebung und Aussenraum nicht ambitiös sei. Zudem habe der grosse Fussabdruck des Gebäudes zur Folge, dass die Grünfläche rundherum zweitrangig werde. Im Übrigen nehme das Gebäude weder in seinen Dimensionen noch in seiner Architektursprache Bezug zum ursprünglichen Konzept. Auch der Gartengestaltung fehle es an einem Bezug zu den ursprünglichen Gedanken der Gartensiedlung; dieser Bezug könne auch nicht durch ein paar Obstbäume wiederhergestellt werden. Vielmehr sei das Bauvorhaben sowohl in Bezug auf das Gebäude als auch auf die Gartengestaltung insgesamt beliebig und nehme nur sehr rudimentär Bezug auf die Schichtung Vorgarten/Bebauung/Garten entlang des G. _____ wegs. Unbefriedigend sei auch, dass das Gebäude nicht parallel zum G. _____ weg stehe und die Einfahrt in die Autoeinstellhalle viel Fläche beanspruche, was mit einem starken Einschnitt in die Umgebung verbunden sei. Auch hier gebe es Optimierungspotenzial. Ferner sei zu prüfen, ob nicht beispielsweise mit der Farbgebung an die bisherigen Gebäudefarben angeknüpft werden könne. Abschliessend empfahl die OLK der Gemeinde, sich Gedanken zur Transformation von Gebieten mit hohem Innenverdichtungspotenzial wie dem vorliegenden zu machen. Dies würde die Innenentwicklung qualitativ verbessern und die Planungssicherheit erhöhen (Fachbericht OLK vom 2.11.2021, Vorakten BVD pag. 75 ff.).

E. 3.4.3

In Reaktion auf diese Kritik der OLK hat die Beschwerdegegnerin zwei Projektänderungen betreffend Fassadenfarbe bzw. -abrieb eingereicht (vgl. die entsprechenden Schreiben vom 8.3. und 23.5.2022, Vorakten BVD pag. 114 und 138). Dazu hielt die OLK in ergänzenden Berichten fest, dass der beantragte Farbton zwar nun der Farbe des bestehenden Gebäudes ent-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 20 spreche. Im Unterschied zu den Eternit-Schindeln des bestehenden Einfamilienhauses wirke die monotone Putzstruktur allerdings flächig und bringe keine Tiefenwirkung. Zudem lasse sich die Gesamtwirkung mangels eines Farbkonzepts für die weiteren Elemente nicht beurteilen, da für den Gesamtausdruck entscheidend sei, wie die übrigen Gebäudeelemente (Fenster, Türen, Storen, Geländer) farblich gestaltet würden. Schliesslich sei darauf hinzuweisen, dass die im ersten Bericht kritisierten Punkte wie die Positionierung parallel zum G. _____ weg und die Gestaltung der Einfahrt zur Einstellhalle in der Projektänderung nicht umgesetzt worden seien. Zur qualitativen Verbesserung des Projekts müssten auch diese Themen bearbeitet werden. Sie beantrage deshalb, dass das Baugesuch abzulehnen und entsprechend zu überarbeiten sei (Stellungnahme OLK vom 28.6.2022,

Vor- akten BVD pag. 143 ff.).

E. 3.4.4

Die Vorinstanz hat trotz dieses Antrags den positiven Einordnungs- entscheidung der Gemeinde gestützt. Zur Begründung hat sie u.a. ausgeführt, die Berichte der OLK seien nicht völlig widerspruchsfrei, da der erste Bericht dem Bauvorhaben in einem grösseren Kontext eine gute Gesamtwirkung attestiere, die weiteren Berichte dann aber die Ablehnung des Projekts empfänden. Zwar sei nicht von der Hand zu weisen, dass zwischen der von der Gemeinde erwünschten Innenverdichtung und den Anforderungen von Art. 30 GBR ein gewisser Zielkonflikt bestehe und eine bessere ortsplanerische Steuerung bzw. detaillierte planerische Vorgaben wünschenswert wären. Mit Blick auf den Beurteilungsspielraum der Gemeinde sei es aber nicht zu beanstanden, wenn diese dem Bauvorhaben eine ausreichend gute Gesamtwirkung zugestanden habe, auch wenn sie ihre Ästhetikbestimmungen damit grosszügig auslege. Das Quartier sei im näheren und weiteren Umkreis bereits heterogen, sodass keine allzu hohen Anforderungen an die architektonische Gestaltung des Baukörpers und des Aussenraums gestellt werden könnten. Zudem hätten bereits die Neubauten am G. _____weg 5 _____a und 5 _____b das Quartierbild aufgrund ihrer grösseren Baukörper, der geänderten Ausrichtung und der überbauten Gartenfläche verändert. Es könne deshalb nicht verlangt werden, dass sich das Neubauvorhaben gestalterisch an diesen Gebäuden orientiere. Ausserdem könnten Art oder Mass der zulässigen Nutzung gestützt auf die Vorschriften des all-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 21 gemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes grundsätzlich nicht eingeschränkt werden, da das Bauvorhaben die baupolizeilichen Masse einhalte und in Bezug auf die Gärten keine besonderen Schutzvorschriften zu beachten seien. Bei der ästhetischen Beurteilung könne deshalb für sich allein keine Rolle spielen, dass anstelle eines Einfamilienhauses ein Mehrfamilienhaus mit wesentlich grösserem Bauvolumen entstehen soll. Auch die moderne architektonische Gestaltung mit Flachdach sei in der W2 zulässig und stehe der guten Gesamtwirkung nicht per se entgegen. Im Übrigen reihe sich das Bauvorhaben in die südliche Häuserzeile am G. _____weg ein und übernehme es die bestehende Ausrichtung nach Südosten, was von der OLK als richtig beurteilt werde. Dass das geplante Gebäude entgegen der Empfehlung der OLK (und zuvor auch des Berner Heimatschutzes) nicht exakt parallel zum G. _____weg platziert sei, falle in diesem heterogenen Quartier nicht entscheidend ins Gewicht. Dies gelte auch für die offene Rampe der Einstellhalle. Diese führe zwar zu einem langen Einschnitt in der Aussenraumgestaltung. Die geänderte Fassadenfarbe orientiere sich wie von der OLK gefordert nunmehr am bestehenden Einfamilienhaus und an den umliegenden Gebäuden und stelle zusammen mit der angepassten Putzstruktur eine Verbesserung der Einordnung in die Umgebung dar. Die Beurteilung der Gemeinde, dass eine ausreichend gute Gesamtwirkung entstehe, sei deshalb vertretbar. Weil im Baugesuch Art und Farbe der Fassade und der Bedachung und die wichtigsten Baumaterialien genannt werden müssten, sei die Bewilligung der Projektänderung aber mit der Auflage zu verbinden, dass die Beschwerdegegnerin der Gemeinde vor Baubeginn das konkretisierte Farbkonzept zur Genehmigung einzureichen habe (angefochtener Entscheid E. 8 f-h).

E. 3.5

Die Beschwerdeführenden halten dem zunächst entgegen, die Vorinstanz habe im Zusammenhang mit den historischen Gärten zu Unrecht keine besonderen Schutzvorschriften beachtet. Der Fachbericht der OLK sei in diesem Punkt keineswegs gut nachvollziehbar, geschweige denn überzeugend. Es genüge deshalb nicht, dass sich die Vorinstanz hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Gärten lediglich auf den Fachbericht der OLK abstützt habe (Beschwerde Rz. 65). – Diese Kritik vermag nicht zu überzeugen: Die OLK hat verständlich und schlüssig ausgeführt, weshalb sie die Auffassung vertritt, dass die rechtlich schutzwürdigen Qualitäten des historischen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 22 Gartenensembles kaum mehr vorhanden sind (vgl. vorne E. 3.4.2). Mit dieser Beurteilung setzen sich die Beschwerdeführenden inhaltlich nicht substantiiert auseinander. Für das Verwaltungsgericht besteht deshalb keine Veranlassung, sie in Frage zu stellen. Abgesehen davon ist auch nicht ersichtlich, inwiefern sich aus dem Bericht des Berner Heimatschutzes ein anderer Schluss ergeben sollte (vgl. Beschwerde Rz. 61 f.), da sich dieser nicht konkret dazu äussert, ob die Substanz des ursprünglichen Gartenensembles noch vorhanden ist. Anders als die Beschwerdeführenden meinen, musste die Vorinstanz deshalb keine besonderen Schutzvorschriften zu den historischen Gärten beachten. Bei dieser Sachlage läuft auch der Einwand ins Leere, das kommunale «Inventar ICOMOS» sei zu Unrecht nicht beigezogen worden (vgl. Beschwerde Rz. 66).

E. 3.6

In Bezug auf die Gestaltung des Bauvorhabens machen die Beschwerdeführenden sodann geltend, die Vorinstanz habe keine triftigen Gründe gehabt, um von der klaren Beurteilung der OLK abzuweichen. Entgegen der Vorinstanz stelle es keineswegs einen Widerspruch dar, dass die OLK dem Bauvorhaben im ersten Bericht in einem grösseren Kontext eine gute Gesamtwirkung attestiert und in den weiteren Berichten dennoch die Ablehnung des Baugesuchs empfohlen habe, da sie diese Empfehlung auf die fehlende Einordnung in den unmittelbaren baulichen Kontext abgestützt habe. Abgesehen davon begründe die Vorinstanz ihr Abweichen von der Beurteilung der OLK lediglich pauschal und «alles andere als stichhaltig». Die OLK habe hingegen schlüssig dargelegt, weshalb sich das Bauprojekt ihres Erachtens aufgrund der angedachten Dimensionierung/Gestaltung nicht gut einordne. Weil eine gute Einordnung zudem stets eine gewisse gestalterische Orientierung am Baubestand verlange, könne der OLK auch nicht vorgehalten werden, dass sie das Flachdach als Grund für eine schwierige Einordnung betrachtet habe. Daran ändere die grundsätzliche Zulässigkeit von Flachdächern in der massgeblichen Zone W2 nichts. Mit Blick auf die von der OLK kritisierte leichte Abdrehung des Gebäudes gegenüber dem G._____weg und der offenen Rampe der Einstellhalle habe die Vorinstanz sodann ebenfalls nur pauschal darauf verwiesen, dass diese Elemente nicht entscheidend ins Gewicht fielen, weil der baulichen Umgebung keine erhöhte Schutzwürdigkeit zukomme. Insgesamt habe sie damit weder hin-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 23 sichtlich der Dimensionierung/Ausgestaltung des Bauvorhabens noch in Bezug auf die Abdrehung und die Einstellhallenrampe triftige Gründe gehabt, um von den «klaren und vernichtend ausgefallenen» Fachberichten der OLK abzuweichen. Dies gelte umso mehr, als sich bereits der Berner Heimatschutz äusserst negativ zur Einordnung und Gesamtwirkung des Bauvorhabens geäussert habe. Entsprechend hätten die triftigen Gründe zum Abweichen von gleich zwei Gutachten von noch grösserem Gewicht sein

müssen (Beschwerde Rz. 69-77).

E. 3.7

Auch diese Einwände überzeugen nicht:

E. 3.7.1

Die Ausnutzung der maximalen Baumasse entspricht grundsätzlich einem öffentlichen Interesse, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Wird aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt, muss diese Reduktion deshalb durch überwiegende öffentliche Interessen, wie zum Beispiel den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen, gerechtfertigt werden (BGE 145 I 52 E. 4.4; BGer 1C_449/2023 vom 24.7.2024 E. 2.6, 1C_378/2019 vom 17.6.2020 E. 9.1). Im vorliegenden Fall sind solche über- wiegenden Interessen nicht ersichtlich, da weder die streitbetroffenen Fabrikarbeiter-Häuser noch deren Gartenanlagen rechtlich besonders geschützt sind. In Übereinstimmung mit der genannten Rechtsprechung ist die Vorinstanz deshalb zu Recht davon ausgegangen, dass grundsätzlich ein Anspruch auf Ausschöpfung der Verdichtungsmöglichkeiten in Bezug auf das Volumen besteht. Zudem hat die Vorinstanz auch zutreffend erkannt, dass sich eine Gemeinde in einem Gebiet, das wie das hier interessierende über erhebliches Verdichtungspotenzial verfügt, für die Beurteilung der guten Gesamtwirkung in der Regel nicht strikt an der Gestaltung der umliegenden Bauten orientieren muss (VGE 2017/108 vom 30.1.2018 [bestätigt durch BGer 1C_116/2018 vom 26.10.2018] E. 3.3). Es ist daher nicht zu beanstan- den, dass sie mit der Gemeinde und entgegen der Empfehlung der OLK zum Schluss gekommen ist, eine Flachdachbaute mit Attikawohnung sei am vor- liegenden Standort zulässig, zumal das Baureglement eine solche Gestal- tung grundsätzlich erlaubt.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 24

E. 3.7.2

Im Weiteren ging die Vorinstanz zu Recht davon aus, dass in der vor- liegenden Situation kein zwingender Anlass besteht, an die gute Gesamtwir- kung bzw. Einordnung des Bauvorhabens besonders hohe Anforderun- gen zu stellen, da die bauliche Umgebung im Quartier unbestrittenermassen he- terogen ist (vgl. BGer 1C_244/2023 und 1C_250/2023 vom 28.3.2024 E. 4.3). Das Erfordernis der guten Gesamtwirkung bzw. Einordnung bedeu- tet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten im Wesentlichen nur, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine Neuüberbauung an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat, wobei aber auch eine neuzeitliche Architektur denkbar ist (BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a). Anders als die OLK anzunehmen scheint, kann da- gegen eine «ambitiöse» Architektur in der Regel nicht verlangt werden. So- weit die OLK im Rahmen der guten Gesamtwirkung bzw. Einordnung zudem verlangt, dass das Bauvorhaben Bezüge zu den «ursprünglichen Gedan- ken» der Gartensiedlung herstellen soll, ist dem entgegenzuhalten, dass das Grundkonzept der Gartensiedlung – wie die OLK selbst festhält – bereits heute nicht mehr lesbar ist. Die Gartensiedlung bildet daher nicht mehr Teil der bestehenden Umgebung, an der sich die gute Gesamtwirkung gemäss Art. 30 Abs. 1 GBR auszurichten hat. Auch insofern hat die OLK demnach aus rechtlicher Sicht zu

hohe Anforderungen an die Gestaltung des Bauvorhabens gestellt.

E. 3.7.3

Unter diesen Umständen bestanden für die Vorinstanz insgesamt triftige Gründe, um von der Empfehlung der OLK abzuweichen, wonach das Bauvorhaben aus gestalterischen Gründen abzulehnen sei. Die eigene ästhetische Würdigung der Gemeinde erscheint unter Berücksichtigung des kommunalen Beurteilungsspielraums (vorne E. 3.3) zudem vertretbar. Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, fällt die geringfügige Abdrehung des Gebäudes gegenüber dem G. _____ weg nicht entscheidend ins Gewicht. Hinsichtlich der Zufahrtsrampe ist zudem festzuhalten, dass diese bereits heute relativ steil ist (vgl. vorne E. 2.4.2). Das Argument der Gemeinde, es sei nicht ersichtlich, wie die Einfahrt auf einer kleineren Fläche konzipiert werden könnte (Eingabe vom 17.1.2022 Ziff. II.B.2.3 S. 3, Vorakten BVD pag. 90), leuchtet deshalb ein. Für das Bauvorhaben spricht zudem in ästhetischer Hinsicht, dass die veränderte Positionierung des Mehrfamilienhauses

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 25 den Vorstellungen der OLK Rechnung trägt und – wie die Beschwerdeführenden selbst einräumen (vgl. Beschwerde Rz. 107) – auch Rücksicht auf die bisher bestehende Abfolge von Vorgarten, Gebäude, Gemüsegarten und Hofstatt nimmt. Entgegen den Beschwerdeführenden hält es daher der Rechtskontrolle stand, dass die Vorinstanz dem Bauvorhaben zusammen mit der Gemeinde eine gute Einordnung und Gesamtwirkung im Sinn von Art. 9 Abs. 1 bzw. Art. 30 Abs. 1 GBR zugestanden hat. Daran vermag auch die Beurteilung des Berner Heimatschutzes nichts zu ändern, da dieser das Bauvorhaben im Wesentlichen aus denselben Gründen abgelehnt hat wie die OLK (vgl. Bericht vom 12.6.2020, Vorakten Gemeinde 4C pag. 225 ff.). Mithin ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auch dieser Beurteilung nicht gefolgt ist.

E. 3.8

Die Beschwerdeführenden bringen im Zusammenhang mit der Baugestaltung sodann vor, die Vorinstanz habe die Baubewilligung zu Unrecht mit der zusätzlichen Auflage ergänzt, dass die Bauherrschaft vor Baubeginn bei der Gemeinde ein Farbkonzept einzureichen habe (vgl. Dispositiv-Ziff. 2; vorne Bst. B). Dass ein solches fehle, stelle keinen geringfügigen Mangel dar, dessen Behebung als Auflage verfügt werden könne. Dazu komme, dass die Gemeinde zwangsläufig einen weiteren Fachbericht der OLK einholen müsste, um das Farbkonzept objektiv prüfen zu lassen. Es sei daher fraglich, ob die Auflage mit vernünftigem Aufwand überprüfbar sei (Beschwerde Rz. 78-80). – Auch diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden: Zwar trifft zu, dass mit einer Auflage nur ein untergeordneter Mangel behoben werden kann (vgl. dazu hinten E. 6.2). Die Vorinstanz ist jedoch zu Recht davon ausgegangen, dass es sich im vorliegenden Fall beim fehlenden Farbkonzept für die untergeordneten Fassadenelemente («Farbe der Haustüre, der Fensterrahmen, Storen, Geländer etc») lediglich um einen solchen geringfügigen Mangel handelt, zumal die Farbe und Oberfläche der Fassade bereits verbindlich festgelegt sind. Zudem hat die Vorinstanz überzeugend dargelegt, dass die Fassadenfarbe und -oberfläche nunmehr den Gestaltungsvorschriften und weitgehend auch den Vorstellungen der OLK entsprechen (vgl. angefochtener Entscheid E. 8f a.E. und 8g), was die Beschwerdeführenden zu Recht nicht bestreiten. Unter diesen Umständen kann das fehlende Farbkonzept als untergeordneter Mangel angesehen werden, weshalb die umstrittene

Auflage nicht zu beanstanden ist. Da es sich

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 26 beim geplanten Mehrfamilienhaus entgegen der nicht weiter substantiierten Behauptung der Beschwerdeführenden (vgl. Beschwerde Rz. 58) um kein prägendes Bauvorhaben im Sinn von Art. 22a des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) handelt, ist es auch zulässig, dass die Vorinstanz die Gemeinde nicht dazu verpflichtet hat, bei der OLK einen Fachbericht zum noch einzu- reichenden Farbkonzept einzuholen.

E. 3.9

Somit kann mit der Vorinstanz davon ausgegangen werden, dass das Bauvorhaben mit den Vorschriften zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds grundsätzlich vereinbar ist (vorbehältlich des noch einzureichenden Farbkonzepts). Da der Sachverhalt in dieser Hinsicht ausreichend abgeklärt und in den Akten dokumentiert worden ist, kann auf das Einholen von weiteren Fachberichten verzichtet werden. Die entsprechenden Anträge (RB 5.3; vorne Bst. C) werden deshalb abgewiesen (vgl. vorne E. 2.6 a.E.).

E. 4

In einem weiteren Punkt machen die Beschwerdeführenden geltend, die Vorinstanzen hätten unzureichend abgeklärt, wie sich der Fahrzeugverkehr auf der Zufahrtsrampe lärmässig auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück Urtenen-Schönbühl GbbL Nr. 7_____ auswirke (dazu nachfolgende E. 4.1-4.5). Vor Verwaltungsgericht verlangen sie zudem erstmals, dass gestützt auf das Vorsorgeprinzip zusätzliche Lärmschutzmassnahmen zu prüfen bzw. anzuordnen seien (dazu E. 4.6-4.9).

E. 4.1

Die geplante Zufahrtsrampe stellt eine neue ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 2 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) dar, auf welche die bundesrechtlichen Bestimmungen über den Lärmschutz Anwendung finden. Nach Art. 25 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom

E. 4.2

Die Vorinstanz hat zusammengefasst erwogen, die Wohnzone am G._____weg sei der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Das Bauvorhaben führe aufgrund der zusätzlichen vier Wohnungen und acht Parkplätze zwar unbestrittenermassen zu einem gewissen motorisierten Mehrverkehr mit entsprechenden Lärmemissionen. Angesichts der geringen zusätzlichen Belastung (eine zusätzliche Fahrt pro Stunde) sowie der signalisierten Maximalgeschwindigkeit von 20 km/h seien allerdings keine übermässigen Lärmimmissionen zu erwarten, zumal bei der Beurteilung der Grenzwertkonformität auf zeitliche Mittelwerte abzustellen sei. Zwar könne nachts in einer sehr ruhigen Wohngegend bereits ein einzelnes Fahrzeug als Störung wahrgenommen werden. Die LSV schütze aber nicht vor jeglichen Lärmbelästigungen, sondern nur vor einem Übermass. Im vorliegenden Fall bestehe kein Grund zur Annahme, dass bei bestimmungsgemässer Nutzung der Einstellhalle während der Nacht eine nach USG und LSV unzulässige Störung entstehe, da nicht davon auszugehen sei, dass die Einstellhallenrampe während der Nachtruhe häufig und regelmässig befahren werde. Zudem handle es sich gerade nachts vor allem um Einfahrten von heimkehrenden Bewohnenden, die weniger Lärm verursachten als Ausfahrten, da die

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 28 Fahrzeuge nicht wie bei Letzteren beschleunigt würden, sondern die Rampe hinunterrollten und gebremst würden. Unter diesen Umständen könne entgegen den Beschwerdeführenden auf eine Lärmprognose nach Art. 36 Abs. 1 LSV verzichtet werden, weshalb der entsprechende Beweisantrag abgewiesen werde (angefochtener Entscheid E. 4d).

E. 4.3

Die Beschwerdeführenden sind dagegen der Auffassung, dass eine Überschreitung der Grenzwerte «klarerweise» nicht ausgeschlossen werden könne. Entgegen der Annahme der Vorinstanz sei von insgesamt zehn und nicht nur von acht Parkplätzen auszugehen. Lenkerinnen und Lenker von Fahrzeugen auf den Besucher- bzw. Aussenparkplätzen würden bei den Zu- bzw. Wegfahrten die Einstellhalle zum Wenden benützen. Hinzu komme, dass die Einstellhallenzufahrt mit nur einem Meter Abstand vom Gartensitzplatz und den Schlafzimmerfenstern des Beschwerdeführers 1 zu liegen kommen solle. Nachts und in den frühen Morgenstunden sei deshalb mit Aufwachreaktionen zu rechnen. Erschwerend sei, dass der Fachbericht J. _____ vom 12. Juni 2020 das Befahren des ersten Parkfelds nach der Rampe als äusserst schwierig und ohne Manövrieren unmöglich erachte. Da sich dieses Parkfeld direkt bei der Einfahrt in die Einstellhalle und damit in unmittelbarer Nähe der speziell lärmempfindlichen Räume des Beschwerdeführers 1 befinde, sei sowohl bei der Zu- als auch der Wegfahrt von einer erhöhten Lärmbelastung durch Motoren- und Reifenabrollgeräusche auszugehen. Dies entkräfte die Argumentation im angefochtenen Entscheid, wonach bei nächtlichen Retourfahrten stets mit einer geringeren Lärmbelastung gerechnet werden müsse. Die Vorinstanz habe deshalb zu Unrecht keine Lärmprognose in Auftrag gegeben (Beschwerde Rz. 89 und 92).

E. 4.4

Die im Wortlaut von Art. 25 USG genannte «Umgebung», bei der die neue Anlage die Planungswerte einzuhalten hat (vorne E. 4.1), ist in den Art. 39 und 41 LSV konkretisiert worden. Diese Bestimmungen unterscheiden zwischen «Gebäuden» (Art. 41 Abs. 1 und Art. 39 Abs. 1 LSV) und «noch nicht überbauten Bauzonen» (Art. 41 Abs. 2 Bst. a und Art. 39 Abs. 3 LSV). Bei bereits überbauten Grundstücken wie demjenigen des Beschwerdeführers 1 sind die Belastungsgrenzwerte in den lärmempfindlichen Räumen im Sinn von Art. 2 Abs. 6 LSV einzuhalten (Art. 41 Abs. 1 LSV),

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 29 während Aussenräume wie Gärten, Balkone usw. von der Grenzwertregelung grundsätzlich nicht erfasst sind (BGE 131 II 616 E. 3.4.2; BGer 1C_260/2016 vom 6.6.2017 E. 4.4.3). Wie bereits die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (E. 4c) zutreffend festgehalten hat, spielt der Gartensitzplatz des Beschwerdeführers 1 bei der Beurteilung der Grenzwertkonformität des umstrittenen Vorhabens keine Rolle. Für die Frage, ob ein Lärmgutachten einzuholen ist, ist daher entscheidend, ob eine Grenzwertüberschreitung im Schlafzimmer des Beschwerdeführers 1 möglich erscheint.

E. 4.5

Gemäss den Vollzugsempfehlungen der Vereinigung der kantonalen Lärmschutzfachleute «Cercle Bruit» (einsehbar unter: <www.bauen-im-laerm.ch>, Rubriken «Neuanlagen/Parkierung») soll bei der Beurteilung des Lärms von Tiefgaragenzufahrten in Wohngebieten schrittweise vorgegangen werden. Danach ist in einem ersten Schritt anhand

der kürzesten Entfernung zwischen den lärmempfindlichen Räumen und der Lärmquelle (Zufahrts- achse, Rampenachse oder Portalöffnung) sowie in Abhängigkeit der Anzahl Parkplätze grob abzuschätzen, ob eine Überschreitung der Planungswerte ausgeschlossen werden kann (vgl. dazu die entsprechende Tabelle in den Vollzugsempfehlungen). Ergibt diese Grobabschätzung, dass nicht von einer Grenzwertüberschreitung auszugehen ist, kann grundsätzlich auf weitere Lärmabklärungen verzichtet werden. Im umgekehrten Fall verlangt die Voll- zugsempfehlung, dass eine detailliertere Abschätzung durchzuführen und al- lenfalls ein Lärmgutachten einzuholen ist. Im vorliegenden Fall ist das mass- gebliche Schlafzimmerfenster des Beschwerdeführers 1 von der Achse der geplanten Zufahrtsrampe zur Einstellhalle mehr als elf Meter entfernt (vgl. bewilligter Plan «Grundriss EG Umgebung», letztmals revidiert am 18.2.2021 und gestempelt am 2.6.2021, Vorakten Gemeinde 4C) und es ist grundsätzlich von den acht Parkplätzen in der Einstellhalle auszugehen. Un- ter diesen Annahmen ergibt die vom «Cercle Bruit» empfohlene Grobab- schätzung, dass die Planungswerte für die ES II beim fraglichen Fenster (deutlich) eingehalten sind; dies gilt auch dann, wenn von zehn und nicht nur von acht Parkplätzen ausgegangen wird. Anders als die Beschwerdeführen- den meinen, ist es deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz eine Überschreitung der Planungsgrenzwerte im Rahmen ihrer Prognose ausge- schlossen und keine zusätzlichen Lärmabklärungen vorgenommen hat. Dar- auf kann nach dem Gesagten auch im vorliegenden Verfahren verzichtet

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 30 werden; der Antrag der Beschwerdeführenden, es sei ein Fachbericht Lärm bei der zuständigen kantonalen Stelle einzuholen (RB 5.4; vorne Bst. C), wird deshalb abgewiesen. Aus der VSS-Norm 40 291 (Parkieren) aus dem Jahr 2021 vermögen die Beschwerdeführenden insofern nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, da diese Norm – anders als von ihnen behauptet (Be- schwerde Rz. 89) – nicht der Begrenzung der Lärmimmissionen dient (vgl. Ziff. 3 der Norm).

E. 4.6

Im Weiteren machen die Beschwerdeführenden geltend, das Vorsor- geprinzip nach Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV verlange, dass die Lärmemissionen nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit zu begrenzen seien, als dies technisch und betrieblich möglich und wirt- schaftlich tragbar sei. Obschon diese Vorgabe unabhängig davon gelte, ob die Belastungswerte eingehalten seien, hätten sich die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanzen mit keiner Silbe dazu geäußert, ob die Einfahrt und Rampe zwecks Verringerung der Lärmimmissionen nicht an den Standort des Kinderspielplatzes auf die andere Gebäudeseite verlegt werden könn- ten. Ausserdem sei es auch möglich, die angrenzenden Wohn- und Aussen- räume mittels einer Einhausung der Zufahrt und Rampe wirksam vor Lärm- immissionen zu schützen. Die Beschwerdegegnerin sei deshalb gestützt auf das Vorsorgeprinzip mit einer Auflage in der Baubewilligung zu verpflichten, zumindest den unteren Bereich der Zufahrtsrampe zu überdachen (vgl. Be- schwerde Rz. 93 f.).

E. 4.7

Wie die Beschwerdeführenden richtig vorbringen, müssen gemäss Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde im Sinn der Vorsorge so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaft- lich tragbar ist (vgl. auch Art. 11 Abs. 2 USG).

Zutreffend ist auch, dass die Einhaltung der Planungswerte nicht von der Pflicht entbindet, vorsorgliche Emissionsbegrenzungen zu prüfen und gegebenenfalls auch anzuordnen (vgl. statt vieler BGE 141 II 476 E. 3.2). Solche weitergehenden Vorsorgemassnahmen können von den Vollzugsbehörden jedoch nur eingefordert werden, soweit sie verhältnismässig sind. Bei neuen Anlagen, welche die Planungswerte wie die hier umstrittene Zufahrtsrampe einhalten, setzt die Verhältnismässigkeit einer vorsorglichen Lärmschutzmassnahme deshalb in

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 31 der Regel voraus, dass mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreicht werden kann (BGE 127 II 306 E. 8; BGer 1C_83/2024 vom 21.3.2025 E. 3.3.1). Gestützt auf Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV kann zudem nur eine umweltrechtliche Optimierung des Projekts verlangt werden, grundsätzlich aber keine alternative Projektvariante oder gar eine umfassende Neuplanung (vgl. BGE 124 II 517 E. 5d; BGer 1C_306/2024 vom 19.6.2025 E. 7.4).

E. 4.8

Gemäss dem bewilligten Projekt verläuft die Zufahrtsrampe im unteren, flacheren Bereich, wo sich die Einfahrt in die Einstellhalle befindet, auf einer Länge von gut 3 m unterirdisch und wird dort von der Gartenfläche überdeckt (vgl. bewilligter Plan «Fassaden», Nordostfassade, und Plan «Grundrisse und Schnitte», Grundriss EG, Vorakten Gemeinde 4C). Im anschliessenden oberen, rund 20 m langen Bereich, wo die Fahrbahn zur Ausfahrt hin ansteigt, ist dagegen keine Abdeckung der Rampe vorgesehen. Wie auf den Plänen zu sehen ist, kann dort die bereits vorhandene ebenerdige Überdeckung nicht fortgesetzt werden, da die Rampe sonst nicht mehr zugänglich wäre. Die beantragte zusätzliche Überdachung würde daher eine eigentliche Einhausung der Zufahrtsrampe erfordern. Dies wäre einerseits mit einem erheblichen Aufwand verbunden; andererseits ist auch fraglich, ob damit überhaupt eine wesentliche zusätzliche Lärmreduktion erreicht werden kann, sind die Planungswerte doch auch ohne diese Massnahme deutlich eingehalten. Unter diesen Umständen bietet das Vorsorgeprinzip keine Grundlage, um die Baubewilligung mit einer Auflage zu ergänzen, wonach die Zufahrtsrampe zusätzlich überdacht werden muss. Soweit die Beschwerdeführenden im Weiteren verlangen, dass die Zufahrtsrampe an den Standort des Kinderspielplatzes zu verlegen sei, läuft diese Forderung darauf hinaus, dass die Beschwerdegegnerin zur Realisierung einer anderen Projektvariante verpflichtet werden soll, was im Rahmen des Vorsorgeprinzips nicht zulässig ist. Überdies würde diese Massnahme die Lärmemissionen an der Quelle kaum begrenzen, sondern im Wesentlichen bloss die daraus entstehenden Immissionen auf andere (bewohnte) Nachbargrundstücke verlagern (vgl. zutreffend Beschwerdeantwort Rz. 31). Auch aus diesem Grund kommt die fragliche Verlegung der Zufahrtsrampe im Rahmen des Vorsorgeprinzips ebenfalls nicht in Betracht (vgl. BGer 1C_83/2024 vom 21.3.2025 E. 3.3.2, 1C_569/2022 vom 20.2.2024 E. 5.3, je mit Hinweisen).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 32

E. 4.9

Insgesamt ist somit nicht ersichtlich, inwiefern die geplante Zufahrtsrampe das Vorsorgeprinzip verletzen soll, weshalb keine weitergehenden Lärmschutzmassnahmen im Sinn von Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV anzuordnen sind. Die Beschwerde ist auch in diesem

Punkt unbegründet. 5. Ferner bestreiten die Beschwerdeführenden, dass das geplante Mehrfamilienhaus den grossen Grenzabstand einhält. 5.1 Gemäss Art. 12 Abs. 2 BauG sind für die gegenüber Nachbargrundstücken und gegenüber anderen Bauten und Anlagen einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände die Vorschriften der Gemeinden massgebend. Art. 23 GBR schreibt vor, dass bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, die in Art. 50 GBR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände gegenüber dem nachbarlichen Grund zu wahren sind (Abs. 1). Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10 % länger als die andere und bei Ost-West Orientierung der Längsseite), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstands auf Antrag der Baugesuchstellerin oder des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen (Abs. 3). Gemäss Art. 50 GBR beträgt der grosse Grenzabstand in der Zone W2 8 m. 5.2 Die Vorinstanz ist zum Schluss gelangt, das Bauvorhaben halte den grossen Grenzabstand ein. Das geplante Gebäude habe eine klare Längsseite. Der grosse Grenzabstand liege bei der besonnten Längsseite gegen Südosten und erfülle damit die Voraussetzungen von Art. 23 Abs. 3 GBR. Die Ausrichtung gegen Südosten entspreche zudem derjenigen des bestehenden Einfamilienhauses und der ursprünglichen bzw. teilweise heute noch bestehenden Ausrichtung der Nachbargebäude auf dieser Strassenseite. Aus dem Umstand, dass neuere Häuser (namentlich diejenigen am G. _____ weg 5 _____ und 5 _____ a) die Ausrichtung gegen Süd-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 33 westen bevorzugt, lasse sich keine entsprechende Praxis ableiten. Im Gegenteil verneine die Gemeinde, dass eine einschränkende Praxis zu Art. 23 Abs. 3 GBR bestehe. Von den Fachbehörden werde die Ausrichtung des Bauvorhabens gegen Südosten in ästhetischer Hinsicht im Übrigen ebenfalls als richtig beurteilt (angefochtener Entscheid E. 5b). 5.3 Die Beschwerdeführenden sind dagegen der Auffassung, dass der grosse Grenzabstand zu Unrecht auf der Südost- anstatt auf der Südwest- Seite bewilligt worden sei. Seit Einführung des GBR habe die Gemeinde immer verlangt, dass der grosse Grenzabstand auf der Südwest-Seite eingehalten werden müsse. Grenzabstände bezweckten nicht nur, die Nachbarschaft vor vielfältigen Beeinträchtigungen zu schützen, sondern dienten auch öffentlichen Interessen wie der guten Gestaltung des Ortsbilds, der Ästhetik sowie der Gesundheit (Vermeidung eines längerdauernden Schattenwurfs) und Feuerpolizei. Diese Zwecke könnten nur erreicht werden, wenn der grosse Grenzabstand – wie üblich und notorisch – immer auf derselben Seite, d.h. auf der Südwest-Seite zu liegen komme. Dass die Gemeinde im vorliegenden Fall anders entschieden habe, sei widersprüchlich. Ein solches Vorgehen sei nicht zu schützen (Beschwerde Rz. 99 ff.). 5.4 Diese Kritik ist unbegründet: Es ist unbestritten, dass der grosse Grenzabstand beim geplanten Mehrfamilienhaus auf der Südost-Seite des Gebäudes und damit auf der besonnten Längsseite vorgesehen ist. Wie bereits die Vorinstanz festgehalten hat, entspricht dies den Vorgaben des kommunalen Baureglements (Art. 23 Abs. 3 GBR). Anders als die Beschwerdeführenden meinen, ist damit der grosse Grenzabstand eingehalten. Dass die von ihnen genannten öffentlichen Interessen eine Abweichung vom klaren Wortlaut von Art. 23 Abs. 3 GBR rechtfertigen könnten oder dass die Praxis der Gemeinde widersprüchlich wäre, ist beides nicht ersichtlich. Wie bereits die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat, gibt es namentlich keine Anhaltspunkte, dass die Gemeinde die Einhaltung des grossen Grenzabstands «immer auf derselben Seite, d.h. auf der

Südwest-Seite» verlangt hätte. Solches lässt sich insbesondere nicht aus der Stellung der Gebäude in der näheren Umgebung des Baugrundstücks herleiten (vgl. Beschwerdebeilage 20). Die Rüge, das Bauvorhaben verletze die Vorschriften zum grossen Grenzabstand, verfängt daher nicht.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 34 6. Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden unter Hinweis auf die Stellungnahme L. _____ vom 23. März 2023, dass das Bauvorhaben über keine genügende Zahl an Fahrradabstellplätzen verfüge (Beschwerde Rz. 15). 6.1 Gemäss Art. 16 Abs. 1 BauG ist für den Parkplatzbedarf, der durch die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen verursacht wird, auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten. Bei neuen Wohnungen sind mindestens zwei Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen (Art. 54c Abs. 1 Bst. a BauV). Diese sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Wenigstens die Hälfte ist zu überdachen (Art. 54c Abs. 2 BauV). Im vorliegenden Fall sind somit mindestens zehn Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen, wobei fünf davon überdacht sein müssen. Auf den bewilligten Plänen sind insgesamt jedoch nur fünf (statt sieben) überdachte Abstellplätze im «Vorraum» des Kellergeschosses ersichtlich (vgl. Plan «Grundrisse und Schnitte», Grundriss Kellergeschoss, Vorakten Gemeinde 4C). Im Aussenbereich sind keine weiteren Abstellplätze (statt drei) vorgesehen. Es trifft somit zu, dass fünf Abstellplätze fehlen, zumal hier keine besonderen Verhältnisse für ein Abweichen von der Mindestanzahl im Sinn von Art. 54c Abs. 3 BauV zur Diskussion stehen (vgl. Parkplatznachweis vom 24.4.2020, Vorakten Gemeinde 4C pag. 27). 6.2 Bauvorhaben, die den gesetzlichen Anforderungen nicht entsprechen, ist grundsätzlich der Bauabschlag zu erteilen. Diese Regel ist jedoch nicht absolut zu verstehen. Kann ein Mangel mit einer geringfügigen, eindeutig bestimmbarer Änderung oder Ergänzung behoben werden (z.B. Verkürzen einer Mauer um ein bestimmtes Mass, Begrünen eines Daches), kann sich die Verweigerung der Baubewilligung als unverhältnismässig erweisen und als milderes Mittel eine Nebenbestimmung angeordnet werden, um den Mangel des Baugesuchs zu beheben. Eine solche «Heilung» von Projekt-mängeln kommt allerdings nur bei untergeordneten Mängeln eines Baugesuchs in Frage (BGE 150 II 566 E. 2.2.2; VGE 2022/196 vom 27.6.2024)

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 35 E. 9.2 [noch nicht rechtskräftig]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a Bst. b mit weiteren Hinweisen; Michael Pletscher, Mangelhaftes Bauprojekt, in BR 2023 S. 86 ff., insb. S. 89 ff.). Insbesondere sollten die Mängel nicht derart sein, dass ihre Behebung wesentliche neue Auswirkungen verursacht (BGer 1C_72/2021 vom 12.9.2022 E. 4.2 mit weiteren Hinweisen) bzw. eine Projektänderung (vgl. Art. 43 Abs. 1 BewD) oder eine Baubewilligungspflicht auslöst (vgl. VGE 2017/287 vom 23.4.2018 E. 2.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15d Al. 6 und 7). 6.3 Das Verwaltungsgericht hat in VGE 23296 vom 13. August 2008 entschieden, fehlende (neun) Parkplätze für Personenwagen könnten nicht einfach mit einer Bedingung oder Auflage ergänzt werden (E. 3.2). In VGE 2017/121 vom 14. März 2018 hat es dagegen das Fehlen von sieben Fahrradabstellplätzen als einen durch eine Nebenbestimmung heilbaren Projektmangel beurteilt (vgl. E. 6.6). Auch im vorliegenden Fall kann von einem heilbaren Mangel ausgegangen werden: Aufgrund der Platzverhältnisse erscheint es grundsätzlich ohne weiteres möglich, die fehlenden fünf Fahrradabstellplätze z.B. im Bereich des 4 m breiten Grünstreifens

zwischen der südwestlichen Gebäudefassade und Parzellengrenze einzurichten. Dafür sind keine grösseren baulichen Veränderungen nötig, zumal die fehlenden fünf Abstellplätze nicht zwingend überdacht sein müssen (vorne E. 6.1). Offene Fahrradunterstände mit einer Grundfläche von weniger als 10 m² können zudem in der Regel ohne Baubewilligung erstellt werden (vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD sowie Praxishilfe der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendi- rektion des Kantons Bern [JGK; heute: Direktion für Inneres und Justiz (DIJ)] vom 25.4.2019 betreffend baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG [BSIG Nr. 7/725.1/1.1] S. 5 Ziff. 2a, einsehbar unter: <www.gemeinden.dij.be.ch>). Da aufgrund der zusätzlichen Fahrradabstellplätze auch nicht mit wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu rechnen ist, kann der vorliegende Projektmangel mit einer Nebenbestimmung behoben werden. Die Baubewilligung ist deshalb entsprechend zu ergänzen. Wo bzw. wie die fehlenden Fahrradabstellplätze geschaffen werden, ist letztlich Sache der Bauherrschaft. Sie ist aber verpflichtet, die angepassten Pläne vor der Bauausführung der Gemeinde zur Kontrolle und Genehmigung vorzulegen.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 36

E. 7

Zusammengefasst ergibt sich damit, dass das Bauvorhaben abgesehen von den fehlenden fünf Fahrradabstellplätzen den rechtlichen Anforderungen entspricht. Die Beschwerde ist daher dahin gutzuheissen, dass die Baubewilligung mit einer entsprechenden Auflage zu ergänzen ist. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vgl. vorne E. 1.2).

E. 8.1

Bei diesem Verfahrensausgang unterliegen die Beschwerdeführenden weitgehend; sie dringen einzig darin durch, dass die Baubewilligung mit einer Auflage zu ergänzen ist. Dieses teilweise Obsiegen ist allerdings von bloss sehr untergeordneter Bedeutung und rechtfertigt deshalb keine Kostenausscheidung. Die Kosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht tragen daher die Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 VRPG). Zudem haben sie der Beschwerdegegnerin für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten unter Solidarhaft zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 sowie Art. 106 VRPG), wobei die Mehrwertsteuer nicht zu berücksichtigen ist (vgl. BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6).

E. 8.2

Gemäss Art. 41 Abs. 1 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). – Die Rechtsvertretung der Beschwerdegegnerin macht ein Honorar von Fr. 8'915.95, zuzüglich Auslagen von Fr. 267.50, insgesamt Fr. 9'183.45 geltend (Kostennote vom 8.5.2025, act. 27A). Dieses Honorar erscheint im Licht der massgebenden Kriterien von Art. 104 Abs. 1

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 37 VRPG i.V.m. Art. 41 Abs. 3 KAG sowie Art. 11 Abs. 1 PKV knapp noch als angemessen. Der Parteikostenersatz ist dementsprechend gemäss der eingereichten Kostennote festzusetzen. Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird dahin gutgeheissen, dass Ziff. 2 des Entscheids der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 21. Februar 2023 mit folgender zusätzlicher Auflage zur Baubewilligung vom 2. Juni 2021 ergänzt wird: «Die bewilligten Pläne sind so anzupassen, dass zusätzliche fünf Velo-abstellplätze geschaffen werden. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, diese neuen Pläne vor Baubeginn der Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl zur Kontrolle und Genehmigung vorzulegen.» Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. 2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'500.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen. 3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 9'183.45 (inkl. Auslagen), zu ersetzen. 4. Zu eröffnen: - Beschwerdeführende - Beschwerdegegnerin - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern - Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl - Bundesamt für Umwelt und mitzuteilen: - Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder, Gruppe Bern-Mittelland

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.09.2025, Nr. 100.2023.98U, Seite 38 Der Abteilungspräsident: Der Gerichtsschreiber: Rechtsmittelbelehrung Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.